

2014061901624

**EKONOMISK PLAN****BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRA EKEN**

Organisationsnummer: 769625-6499

Kommun: Stockholm

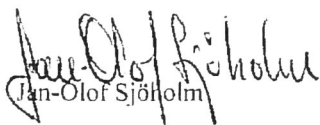
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

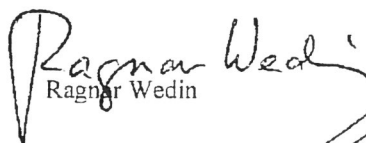
A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 5-6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 6
	Lägenhetstabell	Sida 7-8
F.	Ekonomisk prognos	Sida 9
G.	Känslighetsanalys	Sida 10

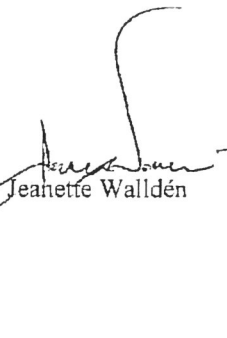
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2014-06-10

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRA EKEN

  
Jan-Olof Sjöholm

  
Ragnar Wedin

  
Jeanette Walldén

**Registrerad av Bolagsverket 2014-06-24**

**A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

Bostadsrättsföreningen Norra Eken har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av ett bostadshus innehållande sammanlagt 44 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 1 2015 och avslutas under kvartal 2 2015.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 3 2014.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av AB Borätt har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2014-06-10. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att AB Borätt köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontraktet samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos GAR-BO Försäkring AB.

Föreningen tecknar avtal med Nordea avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av GAR-BO Försäkring AB.

Byggeförsäkring tecknas hos GAR-BO Försäkring AB.

**B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

Fastighetsbeteckning:	Kållandsö 2, Stockholm
Tomtens areal:	ca 3 860 m <sup>2</sup>
Boarea enligt tabell:	ca 2 897 m <sup>2</sup>
Byggnadens utformning:	Ett bostadshus i 4-5 våningar
Antal bostadslägenheter:	44 st

**Parkering**

- 3 öppna parkeringsplatser, handikapp med motorvärmare
- 27 öppna parkeringsplatser

**Träd**

Inom föreningens fastighet finns skyddade träd.

**Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt**

- I. Servitut avseende underjordiska ledningar för ändamålet starkström, belastar Kållandsö 2.
- II. Kommande servitut avseende underjordiska ledningar, belastar Kållandsö 2.

**Gemensamhetsanläggningar**

Föreningens fastighet ska delta i:

GA:1 Körbana, belysningsstolpar och trottoar, gemensam med Kållandsö 3 och Kållandsö 4.

GA:2 Körbana, parkeringsplatser, trottoar, belysningsstolpar inkl. ledningar och dagvattenledningar, gemensam med Kållandsö 3.

Andelstalen för GA:1 är fastställda 373/1114. Andelstalen för GA:2 är ännu inte fastställda.

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning eller samfällighetsförening.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

**Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten**

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

**Visningslägenheter**

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

**Områdets utbyggnad**

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

**Gemensamma anordningar på tomtmark**

Förrådsutrymmen för cyklar mm.  
Ledningar för yttre VA, el och bredband.  
Grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats och belysning.  
Markförlagd sopbehållare för hushållssopor.

**Gemensamma anordningar och utrymmen**

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme.  
Undercentral fjärrvärme & vatten, rum för elservis, elrum och fläktrum.  
3 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar.  
Utrymme för källsortering av sopor.  
Fastighetsförråd, städtrum, barnvagns- och rullstolsförråd.  
Kabel för bredband med telefoni och TV

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning:	Betongplatta på pålar till berg.
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad.
Ytterväggar:	Puts, träpanel på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar.
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning cementmosaik.
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta.
Balkonger:	Prefab betong.
Entrépartier:	Trä, aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar.

**Värme**

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

**Ventilation**

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

**Varmvatten**

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

**Bredband med telefoni och TV**

Bredband med telefoni och TV. Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB.  
En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

## Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat, Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat frys och kylskåp. Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare/förråd	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum.
WC/dusch				Sanitetsutrustning Duschdraperistång

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.  
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

**Försäkring**

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

**C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV**

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt.	129 945 000 kr
Ospecificerat (kassa)	40 000 kr
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>129 985 000 kr</b>

**Uppskattat taxeringsvärde (tkr)**

Uppskattningen baseras på Allmän fastighetstax. 2013, värdeområde 0180257  
Taxeringsvärdet bostäder ca 53 100 tkr

2014061901627

**D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**

Årliga kostnader avser år 1.

**Kapitalkostnader**

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	10 000 000	2	3,70%	370 000	7 000	377 000
Bottenlån	10 000 000	3	3,90%	390 000	7 000	397 000
Bottenlån	10 000 000	4	4,20%	420 000	7 000	427 000
Amortering utöver avtal					79 000	79 000
S:a lån	30 000 000			1 180 000	100 000	1 280 000
Insatser	62 978 000					
Upplåtelseavgifter	37 007 000					
<b>S:a finansiering</b>	<b>129 985 000</b>					

**Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**

**1 280 000**

- 1) Beräknad lånetid 50 år  
 amortering år 1 21 000  
 amortering år 2 22 800  
 amortering år 3 25 200
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 2 och 4 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell.  
 Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån 3,933%  
 Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

**Avsättningar**

Föreningens fastighetsunderhåll minst a) 25 kr/m<sup>2</sup> 72 425

**Driftskostnader b)**

Ekonomisk förvaltning c)	67 500	
Styrelsearvode	30 000	
Revisionsarvode	12 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	14 000	
Vattenavgifter	50 000	
Värmeavgifter	116 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	175 000	
Sophämtning (hushållssopor)	25 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c)	215 000	
Besiktning och service hissar d)		
GA- snöröjning, sandning	40 650	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	116 160	
Försäkringar	13 000	
Väderprognosstyrning e)		
Diverse inkl. jour	22 000	
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>896 310</b>

**Övriga kostnader**

Fastighetsavgift bostäder f)

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER</b>	<b>2 248 735</b>
---	------------------

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.
- b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 49 900 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.
- c) Entreprenören ansvarar för teknisk- och ekonomisk förvaltning under ca 2 år.
- d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 36 000 kr per år.
- e) Väderprognosstyrning under två år betalas av entreprenören. Kostnaden från år 3 beräknas till 14 000 kr per år.
- f) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, faktisk förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	2 897	m <sup>2</sup>		1 940 745
Årsavgift bredband				116 160
Årsavgift varmvatten				49 900
Avgift öppna p-platser	27	st	400 kr/plats/mån	129 600
Avgift öppna p-platser, motorvärmare	3	st	550 kr/plats/mån	19 800
Outhyrda bilplatser	5%	av total intäkt p-platser		7 470

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b>	<b>2 248 735</b>
--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

Nr	Boarea, cirka 1)	LÄGENHET Storlek <sup>3)</sup> Mark	Andelstal <sup>3)</sup>	INSATS kr	UPPLÄTELSE- AVGIFT		UPPLÄTELSE- AVGIFT	LGH kr	ÅRSAVGIFT		BREDBAND <sup>4)</sup> kr	ÅRSAVGIFT TOTAL. ÅRSAVGIFT exkl varmvatten VARMVATTEN <sup>5)</sup>	
					kr	kr			per månad kr	per månad kr		kr	kr
11001	51	2 RK	1,9054%	1 200 000	450 000	1 650 000	36 979	3 082	2 640	220	39 619	3 302	875
11002	67	2 RK	2,3087%	1 454 000	576 000	2 030 000	44 807	3 734	2 640	220	47 447	3 954	1 125
11003	81	3 RK	2,6676%	1 680 000	1 175 000	2 855 000	51 771	4 314	2 640	220	54 411	4 534	1 325
11101	51	2 RK	1,9054%	1 200 000	610 000	1 810 000	36 979	3 082	2 640	220	39 619	3 302	875
11102	67	2 RK	2,3087%	1 454 000	636 000	2 090 000	44 807	3 734	2 640	220	47 447	3 954	1 125
11103	44	1 RK	1,7038%	1 073 000	552 000	1 625 000	33 066	2 756	2 640	220	35 706	2 976	875
11104	73	3 RK	2,4882%	1 567 000	1 103 000	2 670 000	48 289	4 024	2 640	220	50 929	4 244	1 325
11201	51	2 RK	1,9054%	1 200 000	665 000	1 865 000	36 979	3 082	2 640	220	39 619	3 302	875
11202	67	2 RK	2,3087%	1 454 000	686 000	2 140 000	44 807	3 734	2 640	220	47 447	3 954	1 125
11203	44	1 RK	1,7038%	1 073 000	597 000	1 670 000	33 066	2 756	2 640	220	35 706	2 976	875
11204	73	3 RK	2,4882%	1 567 000	1 183 000	2 750 000	48 289	4 024	2 640	220	50 929	4 244	1 325
11301	51	2 RK	1,9054%	1 200 000	780 000	1 980 000	36 979	3 082	2 640	220	39 619	3 302	875
11302	67	2 RK	2,3087%	1 454 000	796 000	2 250 000	44 807	3 734	2 640	220	47 447	3 954	1 125
11303	44	1 RK	1,7038%	1 073 000	687 000	1 760 000	33 066	2 756	2 640	220	35 706	2 976	875
11304	73	3 RK	2,4882%	1 567 000	1 403 000	2 970 000	48 289	4 024	2 640	220	50 929	4 244	1 325
21001	83	3 RK	2,7121%	1 708 000	917 000	2 625 000	52 634	4 386	2 640	220	55 274	4 606	1 325
21002	82	3 RK	2,6898%	1 694 000	1 056 000	2 750 000	52 203	4 350	2 640	220	54 843	4 570	1 325
21101	78	3 RK	2,6009%	1 638 000	1 142 000	2 780 000	50 477	4 206	2 640	220	53 117	4 426	1 325
21102	46	1 RK	1,7482%	1 101 000	524 000	1 625 000	33 929	2 827	2 640	220	36 569	3 047	875
21103	82	3 RK	2,6898%	1 694 000	1 086 000	2 780 000	52 203	4 350	2 640	220	54 843	4 570	1 325
21201	78	3 RK	2,6009%	1 638 000	1 217 000	2 855 000	50 477	4 206	2 640	220	53 117	4 426	1 325
21202	46	1 RK	1,7482%	1 101 000	569 000	1 670 000	33 929	2 827	2 640	220	36 569	3 047	875
21203	82	3 RK	2,6898%	1 694 000	1 161 000	2 855 000	52 203	4 350	2 640	220	54 843	4 570	1 325
21301	78	3 RK	2,6009%	1 638 000	1 357 000	2 995 000	50 477	4 206	2 640	220	53 117	4 426	1 325
21302	46	1 RK	1,7482%	1 101 000	654 000	1 755 000	33 929	2 827	2 640	220	36 569	3 047	875
21303	82	3 RK	2,6898%	1 694 000	1 301 000	2 995 000	52 203	4 350	2 640	220	54 843	4 570	1 325
31001	65	2 RK	2,2643%	1 426 000	549 000	1 975 000	43 944	3 662	2 640	220	46 584	3 882	1 125
31002	105	4 RK	3,2503%	2 047 000	1 148 000	3 195 000	63 081	5 257	2 640	220	65 721	5 477	1 625
31101	65	2 RK	2,2643%	1 426 000	714 000	2 140 000	43 944	3 662	2 640	220	46 584	3 882	1 125
31102	45	1 RK	1,7260%	1 087 000	383 000	1 470 000	33 497	2 791	2 640	220	36 137	3 011	875
31103	45	1 RK	1,7260%	1 087 000	383 000	1 470 000	33 497	2 791	2 640	220	36 137	3 011	875
31104	105	4 RK	3,2503%	2 047 000	1 148 000	3 195 000	63 081	5 257	2 640	220	65 721	5 477	1 625
31201	65	2 RK	2,2643%	1 426 000	769 000	2 195 000	43 944	3 662	2 640	220	46 584	3 882	1 125
31202	45	1 RK	1,7260%	1 087 000	428 000	1 515 000	33 497	2 791	2 640	220	36 137	3 011	875
31203	45	1 RK	1,7260%	1 087 000	428 000	1 515 000	33 497	2 791	2 640	220	36 137	3 011	875
31204	105	4 RK	3,2503%	2 047 000	1 248 000	3 295 000	63 081	5 257	2 640	220	65 721	5 477	1 625
31301	65	2 RK	2,2643%	1 426 000	824 000	2 250 000	43 944	3 662	2 640	220	46 584	3 882	1 125
31302	45	1 RK	1,7260%	1 087 000	473 000	1 560 000	33 497	2 791	2 640	220	36 137	3 011	875
31303	45	1 RK	1,7260%	1 087 000	473 000	1 560 000	33 497	2 791	2 640	220	36 137	3 011	875
31304	105	4 RK	3,2503%	2 047 000	1 448 000	3 495 000	63 081	5 257	2 640	220	65 721	5 477	1 625

Nr	LÄGENHET		Andelstal <sup>3)</sup>	%	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>4)</sup>		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN <sup>5)</sup>
	Boarea, cirka <sup>1)</sup>	Storlek <sup>2)</sup>			kr	kr	kr	kr	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr	kr	
31401	65	2 RK		2,2643%	1 426 000	1 044 000	2 470 000	43 944	3 662	2 640	220	46 584	3 882	1 125			
31402	45	1 RK		1,7260%	1 087 000	558 000	1 645 000	33 497	2 791	2 640	220	36 137	3 011	875			
31403	45	1 RK		1,7260%	1 087 000	558 000	1 645 000	33 497	2 791	2 640	220	36 137	3 011	875			
31404	105	4 RK		3,2503%	2 047 000	1 548 000	3 595 000	63 081	5 257	2 640	220	65 721	5 477	1 625			
Justering				0,0004%													
<b>SUMMA</b>	<b>2 897</b>	<b>44</b>		<b>100,0000%</b>	<b>62 978 000</b>	<b>37 007 000</b>	<b>99 985 000</b>	<b>1 940 745</b>	<b>116 160</b>	<b>2 056 905</b>	<b>49 900</b>						

Respektive bostadsrättsinnehavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:  
 Hushållsel inklusive el för handduktork och el för frånluftsfläkt i kök samt utökad bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.  
 Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

**M** = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga bostadsrätter ingår balkong eller uteplats Omfattning framgår av bil. till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.  
 Lägenhet 11001 och 31001 har varken balkong eller uteplats.

- 1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea. Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.
- 2) Antal rum (R) och kök (K).
- 3) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.
- 4) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
- 5) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Faktisk förbrukning betalas individuellt.



**F. EKONOMISK PROGNOIS****Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år år 2-5 2%  
 år 6 -- 2%

Höjning hyror, per år 1%  
 Driftkostnadsökning (inflation), per år 2%  
 Räntenivå, genomsnitt 3,933%

**Taxeringsvärde AFT 2013, tkr**

uppräknig per år  
 2,00%  
 2,00%

Bostäder: 53 100  
 Fastighetsskatt  
 1,00%  
 1,00%

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)</b>											
Räntor	tkr -1 180	-1 176	-1 172	-1 167	-1 162	-1 156	-1 150	-1 144	-1 137	-1 130	-1 123
Amorteringar	tkr -21	-23	-25	-28	-31	-35	-38	-42	-46	-51	-57
Extra amorteringar	tkr -79	-87	-96	-103	-110	-116	-123	-129	-135	-140	-154
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr -896	-914	-946	-965	-984	-1 040	-1 061	-1 082	-1 104	-1 126	-1 149
<b>SUMMA UTBETALNINGAR</b>	<b>tkr -2 176</b>	<b>-2 200</b>	<b>-2 239</b>	<b>-2 263</b>	<b>-2 287</b>	<b>-2 347</b>	<b>-2 372</b>	<b>-2 397</b>	<b>-2 422</b>	<b>-2 447</b>	<b>-2 483</b>
Årsavgift, genomsnitt kr/m <sup>2</sup>	727	742	757	772	787	803	819	836	852	869	886

**Inbetalningar**

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten tkr 2 107 2 149 2 192 2 236 2 281 2 327 2 374 2 421 2 469 2 518 2 568

Övriga intäkter tkr 142 143 144 145 146 147 148 149 150 152 154

**SUMMA INBETALNINGAR** tkr **2 249** **2 292** **2 336** **2 381** **2 427** **2 474** **2 522** **2 570** **2 619** **2 670** **2 722**

**ÅRETS NETTOBETALNINGAR** tkr **73** **92** **97** **118** **140** **127** **150** **173** **197** **223** **239**

**Föreningens kassa**

Ingående saldo tkr 40

**KASSABEHÅLLNING** tkr **113** **205** **302** **420** **560** **687** **837** **1 010** **1 207** **1 430** **1 669**

varav ackumulerad avsättning

till fond för fastighetsunderhåll tkr 72 144 216 288 360 432 504 576 648 720 792

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 100 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning mellan mark och byggnad enligt preliminärt taxeringsvärde.

Avskrivning (byggnad) tkr -1 004 -1 004 -1 004 -1 004 -1 004 -1 004 -1 004 -1 004 -1 004 -1 004 -1 004

Bokföringsmässigt resultat tkr -903 -874 -858 -827 -795 -798 -765 -732 -698 -662 -626

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

\*) **Driftskostnader är 3 har ökats med de kostnader som ingår i entreprenörens åtagande under två år.**

\*) **Driftskostnader är 6 har ökats med kostnader för hisservice som år 1-5 ingår i entreprenaden.**

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig utbetalning:	tkr 2 176	2 200	2 239	2 263	2 287	2 347	2 372	2 397	2 422	2 447	2 483

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2014-05-07 ökar med 1,6% blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 1,6%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,933%
- innehåller räntenivå per 2014-05-07	2,317%
- och en reserv för ränteökning	1,616%
Total ränta i finansieringsplan	3,933%

**B: Om räntenivån per 2014-05-07 ökar med 2 %, dvs ca 0,4% över antagen ränta i finansieringsplan:**

Ränta	tkr 120	120	119	119	118	118	117	116	116	115	114
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr 72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr -73	-92	-97	-118	-140	-127	-150	-173	-197	-223	-239
Behov årsavgiftshöjning:	tkr 119	100	94	73	50	63	39	15	0	0	0

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%

ökar den totala kostnaden med:	tkr 0	9	18	28	39	50	61	74	86	99	113
--------------------------------	-------	---	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

**INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §**

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 10 juni 2014 för bostadsrättsföreningen Norra Eken, org nr: 769625-6499.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

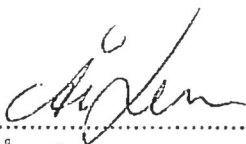
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

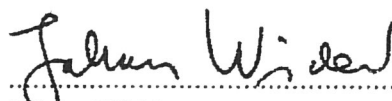
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 11 juni 2014



Åsa Lennmor  
Advokat  
Advokatfirman Fylgia  
Box 55555  
102 04 STOCKHOLM



Johan Widén  
Civ.ing  
Fagottvägen 43  
192 74 SOLLENTUNA

## Bilaga till granskningsintyg dat 2014-06-11 för Bostadsrättsföreningen Norra Eken

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2012-12-12
2. Registreringsbevis	2012-12-12
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2014-06-10
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2014-06-10
5. Kreditoffert	2013-06-12
6. Utdrag från fastighetsregistret	2014-05-15
7. Beräkning av taxeringsvärde	2013-10-07
8. Försäkringsbevis byggförsäkring	2013-02-12
9. Beskrivning Kållandsö GA:1 sid 3	2011-03-22
10. Indikativa räntor per 2014-05-07	2014-05-07
11. Exploateringsavtal	2010-01-21

2014061901635